

# JØRA INVEST ApS

Sundkrogsgade 7  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2019**

---

**Lars Thylander**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JØRA INVEST ApS  
Sundkrogsgade 7  
2100 København Ø

Telefonnummer: 70229922

CVR-nr: 27768520

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Jøra Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelseseretningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår, idet betingelserne herfor anses opfyldt.

København, den 31/05/2019

## Direktion

Lars Leo Thylander

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og eje fast ejendom, herunder foretage køb, salg og udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et underskud på kr. 47.148 mod et overskud på kr. 74.215 i 2017.

Balancesummen er kr. 1.651.285 og egenkapitalen udgør kr. 1.341.605.

Værdiansættelsen af selskabets andelsbevis med erhvervslejemål er baseret på et skønnet gennemsnitlig afkastsniveau på 8,5%.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelse**

### *Nettomsætning*

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning. Lejeindtægter indtægtsføres på forfaldstidspunktet.

### *Ejendomsomkostninger*

I driftsomkostninger indregnes omkostninger direkte forbundet med driften af ejendomme, herunder betalte boligafgifter, fællesomkostninger m.v.

### *Eksterne omkostninger*

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### *Finansielle poster*

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen m.v.

### *Skat af årets resultat*

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balance**

### *Immaterielle anlægsaktiver*

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

**Materielle anlægsaktiver**

Inventar og indretning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider, der for inventar og indretning udgør 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andelsbeviser måles efter første indregning til skønnet dagsværdi, og værdireguleringer i forhold til kostprisen indregnes i resultatopgørelsen.

I kostprisen indgår omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen.

Dagsværdien fastsættes på baggrund af en individuel vurdering af andelen.

Et beløb svarende til årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi med fradrag af udskudt skat indregnes i posten »Øvrige reserver« under egenkapitalen. Reserven opløses eller formindskes, i det omfang de opregulerede aktiver realiseres eller udgår af aktiviteten eller reguleres ned på grund af lavere dagsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		182.242	180.715
Eksterne omkostninger .....		-101.103	-995
Ejendomsomkostninger .....		-122.284	-105.523
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-41.145</b>	<b>74.197</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.578	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-45.723</b>	<b>74.197</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	18
Andre finansielle omkostninger .....		-1.425	0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-47.148</b>	<b>74.215</b>
Skat af årets resultat .....	1	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-47.148</b>	<b>74.215</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-47.148	74.215
<b>I alt .....</b>		<b>-47.148</b>	<b>74.215</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Goodwill .....		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		18.312	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>18.312</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		705.000	705.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>705.000</b>	<b>705.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>723.312</b>	<b>705.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		157.297	84.311
Udsudte skatteaktiver .....		128.117	113.371
Tilgodehavende skat .....		36.000	18.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>321.414</b>	<b>215.682</b>
Likvide beholdninger .....		606.559	722.373
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>927.973</b>	<b>938.055</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.651.285</b>	<b>1.643.055</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.216.605	1.263.753
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.341.605</b>	<b>1.388.753</b>
Skyldig selskabsskat .....		14.749	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.749</b>	<b>0</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		242.872	202.243
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		52.059	52.059
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>294.931</b>	<b>254.302</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>309.680</b>	<b>254.302</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.651.285</b>	<b>1.643.055</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	-14.746	4.786
Ændring af udskudt skat	14.746	-4.786
	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Goodwill kr.
Kostpris primo	250.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>250.000</b>
Af- og nedskrivning primo	-250.000
Årets afskrivning	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-250.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

**3. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Indretning lokaler</b>	<b>Inventar</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	350.000	300.000	650.000
Tilgang	0	22.890	22.890
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>350.000</b>	<b>322.890</b>	<b>672.890</b>
Af- og nedskrivning primo	-350.000	-300.000	-650.000
Årets afskrivning	0	-4.578	-4.578
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-350.000</b>	<b>-304.578</b>	<b>-654.578</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>18.312</b>	<b>18.312</b>

**4. Finansielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Andelsbevis</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	705.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>705.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12-2018</b>	<b>705.000</b>

Andelsbeviset er en erhvervsandelslejlighed med erhvervslejemål

## 5. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Thylander Gruppen Holding A/S, Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø.

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:

Thylander Gruppen Holding A/S, Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø, CVR-nr. 12498683

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0